

Stadt Delmenhorst

Begründung

**zum Bebauungsplan
Nr. 226 – Hasbergen**

**mit örtlicher
Bauvorschrift**

plan
kontor oldenburg

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 226 - Hasbergen

Begründung

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung der Planung

Im Zuge der Gebiets- und Verwaltungsreform zu Beginn der 70er Jahre wurde die ehemals selbständige Gemeinde Hasbergen zur kreisfreien Stadt Delmenhorst eingemeindet. Das Stadtgebiet wurde dadurch um erhebliche Außenbereichsflächen - aber auch um einige Siedlungsbereiche mit zumeist ländlichem Charakter - erweitert. Zu diesen Siedlungsbereichen zählt auch die eigentliche Ortslage Hasbergen, beiderseits der Hasberger Dorfstraße zwischen Dorfkirche und Wassermühle.

Aufgrund der räumlichen Lage Hasbergens in unmittelbarer Nachbarschaft der Stadt Delmenhorst und in der Nähe der Hansestadt Bremen ist das Dorf einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt, es stellt einen außerordentlich attraktiven Wohnstandort für jene dar, die der Stadt als Wohnstandort den Rücken kehren wollen. Dies führt bereits heute zu erheblichen Konflikten mit der in Hasbergen noch stark vertretenen Landwirtschaft, die das Erscheinungsbild des Dorfes seit jeher bestimmt.

Planungsrechtlich ist die Ortslage Hasbergens als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen, die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen richtet sich nach dem § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Im Anhang dieser Begründung befindet sich eine Übersichtskarte, in der die Bereiche gekennzeichnet sind, die als "Innenbereich" eingestuft werden können. Innerhalb des Dorfes gibt es noch eine Reihe bislang unbebauter Grundstücke, die zumindest teilweise als "Baulücken" bezeichnet werden müssen.

Die Stadt Delmenhorst hat nunmehr erkannt, daß eine wirksame Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung des Dorfes Hasbergen auf der Grundlage des erwähnten § 34 BauGB nicht möglich ist. Es besteht vielmehr die Gefahr von Fehlentwicklungen im Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung. Auch droht ein Verlust des bisher durch die Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe geprägten, typischen Ortsbildes und die Umwandlung Hasbergens in ein "verstädtertes" Dorf. Im Dorferneuerungsplan für Hasbergen, den der Rat der Stadt Delmenhorst im Jahre 1987 beschlossen hat, wurden diese Probleme beschrieben und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Um den beschriebenen Fehlentwicklungen zu begegnen und um die wesentlichen Inhalte des Dorferneuerungsplanes Hasbergen auch tatsächlich umzusetzen, hat der Rat der Stadt Delmenhorst beschlossen, Bebauungspläne für die gesamte Ortslage Hasbergen aufzustellen. Um die Planungsaufgabe besser handhabbar zu gestalten, werden insgesamt fünf Bebauungspläne aufgestellt, die gemeinsam nahezu die gesamte Ortslage abdecken. Die Pläne erhalten die Nummern 226, 236, 237, 238 und 239.

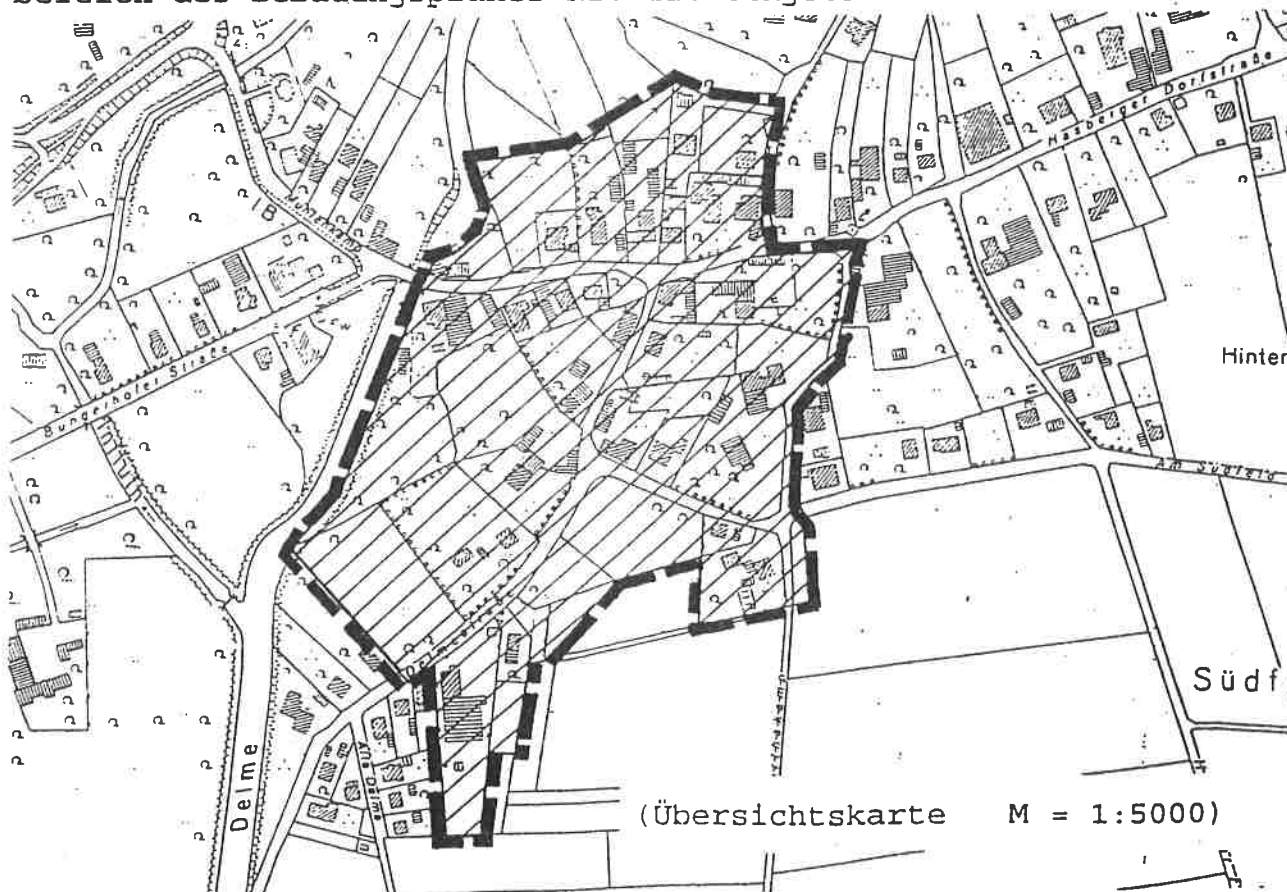
Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 226 ist einer dieser fünf Pläne, sein räumlicher Geltungsbereich befindet sich etwa in der Mitte des Dorfes Hasbergen, beiderseits der Hasberger Dorfstraße und der Delmestraße.

2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226 der Stadt Delmenhorst umfaßt die Gebiete nördlich der Hasberger Dorfstraße zwischen Klosterweg und Wassermühle, südlich der Hasberger Dorfstraße zwischen der Straße Zum Forthskamp und der Delme, sowie beiderseits der Delmestraße zwischen Hasberger Straße und der Siedlung an der Straße Alte Delme im Stadtteil Hasbergen der Stadt Delmenhorst.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 239 der Stadt Delmenhorst an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 226 an, im Osten der Bebauungsplan Nr. 236 der Stadt Delmenhorst. Mit der Aufstellung dieser beiden angrenzenden Bebauungspläne wurde zeitgleich begonnen.

In der nachfolgenden Übersichtskarte ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226 eingezeichnet.



3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) ersetzt bei kreisfreien Städten der Flächennutzungsplan das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP). Daher ist im folgenden zur Darstellung der bestehenden Planungsvorgaben aus dem Bereich der Raumordnung und Landesplanung lediglich auf den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst einzugehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst in seiner zur Zeit wirksamen Fassung enthält für den überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 226 die Darstellung einer Gemischten Baufläche, an der Westseite der Delmestraße ist eine Wohnbaufläche dargestellt. Der Zuschnitt des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes orientiert sich im wesentlichen an den Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes. An die dargestellten Bauflächen schließen sich nach Norden und Süden hin Flächen für die Landwirtschaft an.

Das allgemeine Maß der baulichen Nutzung ist im Flächennutzungsplan mit einer Geschoßflächenzahl von 0,5 (Durchschnittswert) dargestellt. Die Hasberger Dorfstraße ist als örtlicher Hauptverkehrszug im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird auf Seite 65 darauf hingewiesen, daß sich die Darstellungen von Bauflächen im Bereich der ehemaligen Gemeinde Hasbergen im wesentlichen auf den vorhandenen Bestand beziehen, um den in diesem Bereich aus der Eigenentwicklung heraus sich ergebenden Bedarf decken zu können.

Auf der Seite 170 des Erläuterungsberichts wird darauf hingewiesen, daß die im Flächennutzungsplan Delmenhorst ihren Niederschlag findenden planerischen Maßnahmen insbesondere auch darauf ausgerichtet sind, die vorwiegend landwirtschaftlich strukturierten Gebiete im Raum Hasbergen und Adelheide zu erhalten und nicht mit einschränkenden planerischen Maßnahmen zu belegen.

Weitere Vorgaben für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 226 sind dem Flächennutzungsplan Delmenhorst nicht zu entnehmen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der Ortslage Hasbergen wurden bislang noch keine Bebauungspläne aufgestellt, der Aufstellungsbeschluß vom 28.01.1988, aufgrund dessen auch der vorliegende Bebauungsplan Nr. 226 aufgestellt wird, bedeutet eine erstmalige Überplanung des Dorfes Hasbergen.

Allerdings grenzen zwei bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne der Stadt Delmenhorst, nämlich die Bebauungspläne Nr. 115 und Nr. 116 an die Ortslage Hasbergens an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 befindet sich östlich der Bahnstrecke Delmenhorst - Lemwerder im Bereich des Brauereiweges. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 liegt südlich der Ortslage Hasbergens im Bereich der Delmestraße und der Straße Alte Delme. Außerdem ist für die Flächen nördlich des Bebauungsplanes Nr. 115 ein weiterer Bebauungsplan (Nr. 203) im Aufstellungsverfahren.

Die Bebauungspläne Nr. 115 und Nr. 203 grenzen unmittelbar an den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 226 an.

3.3 Landschaftsrahmenplan

Die Stadt Delmenhorst stellt zur Zeit einen Landschaftsrahmenplan für ihr Stadtgebiet auf. Bislang liegen nur Teilergebnisse der Bestandsaufnahme und der Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft vor. Für die Ortslage Hasbergens wurden dabei keine Bereiche im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) festgestellt. Notwendige Maßnahmen des Artenschutzes oder Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege, die den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen, und die bei der Planung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

3.4 Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Naturschutzgebiete gibt es im Bereich der Ortslage Hasbergens - und damit innerhalb oder in der weiteren Umgebung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes - nicht. Die Obere Naturschutzbehörde beabsichtigt derzeit auch nicht den Erlass einer entsprechenden Verordnung im Bereich Hasbergen.

Das seit 1984 bestehende Landschaftsschutzgebiet "Ochtumniederung" (LSG 8 der Stadt Delmenhorst) umfaßt nahezu die gesamten Flächen nördlich der Ortslage Hasbergen bis zur Ochtum. Beim Hasberger Friedhof und südlich davon grenzt dieses Landschaftsschutzgebiet unmittelbar an die bebauten bzw. als Friedhof genutzten Flächen des Dorfes an. Im Bereich des Sportplatzes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes in einer Entfernung von rund 150 Metern nördlich der vorhandenen Bebauung an der Hasberger Dorfstraße.

Seit 1992 in Kraft ist eine weitere Landschaftsschutzgebietsverordnung für das Gebiet "Bywisch - Hullen - Schohasbergen", das neue LSG 9 der Stadt Delmenhorst. Mit dieser Verordnung wurde das bereits seit 1984 bestehende Landschaftsschutzgebiet "Bywisch - Hullen" (LSG 9 (alt) der Stadt Delmenhorst) erweitert, die Verordnungsinhalte wurden neu gefaßt.

Die Grenzziehung in der Nähe der Ortslage Hasbergen ist sowohl nach der bestehenden Verordnung als auch nach der geplanten neuen Verordnung im wesentlichen unverändert. Der Geltungsbereich beider Verordnungen berührt die Ortslage Hasbergen im Bereich östlich der Hasberger Dorfstraße zwischen den Einmündungen der Straßen Zur Aue und Südfeld.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 226 wird allerdings von keiner Landschaftsschutzgebietsverordnung unmittelbar tangiert.

Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile oder besonders geschützte Biotope im Sinne der §§ 27, 28 und 28a NNatSchG gibt es in der Ortslage Hasbergen und innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

3.5 Überschwemmungsgebiet an der Ochtum

Für die Außenbereichsflächen zwischen der Ochtum und der Ortslage Hasbergen wurde durch Verordnung des Präsidenten des Verwaltungsbezirks Oldenburg aus dem Jahre 1977 ein Überschwemmungsgebiet nach dem Niedersächsischen Wassergesetz festgestellt. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes verläuft etwa 150 Meter nördlich der Bebauung an der Hasberger Dorfstraße, soweit sie in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 226 einbezogen ist. Für den Bebauungsplan ergeben sich durch dieses Überschwemmungsgebiet jedoch keine weiteren Konsequenzen.

3.6 Dorferneuerungsplan Hasbergen

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 23.10.1987 den Dorferneuerungsplan Hasbergen beschlossen. Dieser Dorferneuerungsplan wurde mit Verfügung vom 01.12.1987 von der Bezirksregierung Weser - Ems genehmigt.

Der Rat der Stadt hat auf der Grundlage des Dorferneuerungsplanes als Orientierungsrahmen folgende grundsätzliche Ziele formuliert:

- 1) Der eigenständige Charakter des Dorfes Hasbergen ist zu erhalten.
- 2) Die landwirtschaftlichen Betriebe und die landwirtschaftliche Nutzung der von diesen Betrieben bewirtschafteten Flächen sollen erhalten bleiben.
- 3) Die vorhandene ökologische Struktur ist zu erhalten und zu stärken.
- 4) Bauflächen sind nur im Rahmen der Eigenentwicklung des Dorfes Hasbergen bereitzustellen.

- 5) Zur Stärkung der Wirtschaftskraft der dörflichen Gemeinschaft ist langfristig eine vorsichtige Entwicklung in den Bereichen Naherholung und Kurzzeiterholung unter Berücksichtigung der landschaftlichen und sonstigen strukturellen Gegebenheiten einzuleiten.
- 6) Die Verwirklichung der vorgenannten Ziele ist planerisch zu sichern.

Als Entwicklungsplanung stellt der Dorferneuerungsplan Hasbergen eine wichtige Vorstufe der Ausarbeitung von Bauleitplänen für das Dorf dar. Seine Inhalte sind auch bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten, Abweichungen sind besonders zu begründen. Insbesondere die oben zitierten grundsätzlichen Ziele der Dorferneuerung sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan der Verwirklichung nähergebracht werden.

Im Dorferneuerungsplan sind folgende weitere Entwicklungsziele für Hasbergen enthalten:

- Aus fremdenverkehrlicher Sicht wäre die Ansiedlung weiterer Gastronomiebetriebe wünschenswert, die den Naherholungssuchenden und der einheimischen Bevölkerung ein vielfältiges Angebot bieten können.
- Das Angebot kirchlicher und öffentlicher Infrastruktureinrichtungen wird als ausreichend bezeichnet, es fehlt allerdings ein Kindergarten, für den ein dringender Bedarf festgestellt wird. Auch eine Erweiterung des Kinderspielkreises wird empfohlen.
- Die Notwendigkeit der Erweiterung der Grundschule um einen weiteren Klassenraum wird erkannt. (Inzwischen ist dieses Problem deutlicher zu Tage getreten, entsprechende Bestrebungen zur baulichen Erweiterung der Schule sind eingeleitet worden.)
- Gestalterische Verbesserungen werden für den Bereich der Bushaltestelle an der Kirche und für die Neubausiedlung an der Straße Alte Delme gefordert. Ähnliches gilt für die Gebäude an der Delmestraße im Bereich des Umspannwerkes und im Bereich des dort vorhandenen Zimmereibetriebes.
- Es wird festgestellt, daß die historische Ortslage geprägt wird durch den straßendorfähnlichen Bereich beiderseits der Hasberger Dorfstraße und den haufendorfähnlichen Bereich um Forthskamp und Delmestraße. Als Fehlentwicklungen werden die Wohngebiete am östlichen Ortseingang und beiderseits der Straße Alte Delme bezeichnet.
- Als besonders ortsbildprägende Gebäude werden fast alle landwirtschaftlichen und ehemals landwirtschaftlichen Gebäude eingestuft.

- Der Ausbaustandard der Hasberger Dorfstraße innerhalb des bebauten Bereiches wird als ausreichend bezeichnet. Lediglich die Anlage von Gehwegen wird für Teilabschnitte vorgeschlagen. Dabei wird jedoch der Erhaltung ortsbildprägender Gebäude und Eingrünungen der Vorrang eingeräumt gegenüber einer Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen. Auch bei den anderen Straßen im Dorf werden keine Ausbaumaßnahmen vorgeschlagen.
- Besondere Bedeutung für das dörfliche Ortsbild wird den vielen hohen Bäumen mit ihren über der Straße sich schließenden Kronen und den Hecken beigemessen. Aber auch die Grünlandflächen, die teilweise bis an die Hasberger Dorfstraße heranreichen, und der Verlauf der Delme und der Influth werden positiv bewertet. Auf die Problematik der Bodenversiegelung durch Maßnahmen der Hofbefestigung wird hingewiesen.
- Als verbesserungsbedürftig wird der Bereich südlich Hasbergens dargestellt, wo die Anlage von Gehölzstreifen erforderlich ist.
- Im landwirtschaftlichen Teil des Dorferneuerungsplanes wird festgestellt, daß praktisch alle im Dorf vorhandenen Haupterwerbsbetriebe in Zukunft zu einer Erweiterung der Erwerbsbasis (zum Beispiel Übergang zum Zu- oder Nebenerwerb) gezwungen sein werden. Für sieben Betriebe kommen beengte Verhältnisse und unzureichende Bauflächenreserven auf der Hofstelle oder Einschränkungen durch benachbarte nichtlandwirtschaftliche Nutzungen erschwerend hinzu.
- Weiter wird im Dorferneuerungsplan festgestellt, daß in Hasbergen durch das Fehlen eines Bebauungsplanes und durch die oben dargelegten Darstellungen des Flächennutzungsplanes die landwirtschaftlichen Hofstandorte nicht ausreichend abgesichert sind gegenüber einer heranrückenden Wohnbebauung. (Der Dorferneuerungsplan enthält eine Karte mit der Darstellung der Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe und ihrer Entwicklungsschutzbereiche.)
- Im Rahmen der Eigenentwicklung wird für Hasbergen ein Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten für 1% der Bevölkerung pro Jahr veranschlagt. Dies entspricht einem Neubaubedarf von Wohnraum für fünf Personen pro Jahr.
- Als geeignet für eine Neubebauung werden Flächen östlich der Delmestraße und östlich des Forthskamps angegeben. Es wird weiter darauf hingewiesen, daß aus dorfökologischen und gestalterischen Gründen innerörtliche Freiflächen und Bezüge zur Landschaft zu erhalten sind. Auch sollte nicht jede Baulücke zur Bebauung herangezogen werden.
- Im Dorferneuerungsplan wird empfohlen, die Siedlungsentwicklung durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung von Bebauungsplänen zu steuern. Dabei kommt der Wahrung ausreichender Abstände zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnbauflächen große Bedeutung zu. Außerdem werden Gestaltungsvorschriften auf der Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) empfohlen.

- Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollte die Umnutzung leerstehender landwirtschaftlicher Bausubstanz und die Auffüllung der vorhandenen Baugebiete haben. Der Teilplan "Siedlungskonzept" im Dorferneuerungsplan Hasbergen zeigt die für eine Bebauung in Betracht kommenden Flächen, aber auch die zu erhaltenden innerörtlichen Freiflächen und die Sichtbezüge in die freie Landschaft.

3.7 Gestaltungskonzept Hasbergen

Im Jahre 1989, also im Anschluß an die Fertigstellung des Dorferneuerungsplanes Hasbergen, hat die Stadt Delmenhorst eine "Gestaltungsfibel" für die Bewohner des Dorfes erarbeiten lassen und anschließend veröffentlicht. Der Titel dieser Broschüre ist "Hasbergen - Vorschläge für die Ortsbildgestaltung". In ihr werden die Grundzüge einer dorfgerechten Gebäude- und Grundstücksgestaltung aufgezeigt. Damit bildet sie die Grundlage für die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 226 erlassen werden.

Folgende, für Hasbergen wichtige Gestaltungsmerkmale sind in der Gestaltungsfibel aufgeführt:

- das gleichschenklige, steile (über 40°) Satteldach, auch in seiner Abwandlung als Krüppelwalmdach,
- das Pultdach für Nebengebäude und Anbauten,
- Dachgauben nur als Schleppgauben mit geringer Ausstellhöhe und nur dort, wo das Licht der Giebelfenster nicht mehr hinreicht,
- Eindeckung mit Reet oder roten Tonpfannen,
- geringe Traufhöhen und maximal eineinhalbgeschossige Bauweise, Verzicht auf hohe Gebäudesockel,
- Giebelständigkeit zur Straße, gestreckte Baukörper,
- mindestens zehn Meter tiefe Vorgartenzonen und die Freihaltung des Blickes auf den Wirtschaftsgiebel des Bauernhauses,
- Vorrang für die Umnutzung der alten Gebäude vor Neubau von Wohnhäusern auf den Hofstellen,
- bei Fassaden überwiegt der Wandanteil den Anteil der Fensterflächen,
- Fassaden als Zielgelfassaden mit roten, rauhen (nicht glatten, künstlich genarbt oder besandeten) Normalformatsteinen, ebenso auch als Ausfachung bei Fachwerkgebäuden,
- ebenfalls möglich sind vertikale Holzverbretterungen (Deckelschalung/Nut-und-Feder-Schalung) oder verputzte Fassaden in gedeckter Farbgebung,
- Versiegelung nur im unabweisbar notwendigen Umfang,
- naturnahe Gartengestaltung mit heimischen Pflanzen,
- einfache Einfriedungen oder Hecken, keine Rustikal- oder Jägerzäune.

Alle in diesem Abschnitt aufgeführten Planungen, Verordnungen und Konzepte wurden bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 226 berücksichtigt, und sind zum Teil auch unmittelbar in die Festsetzungen des Planes eingeflossen.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

4.1 Art der Nutzung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226 dienen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung. Es gibt noch zwei Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Planungsgebiet, und zwar die Hofstelle des Nebenerwerbsbetriebes Sudau, Hasberger Dorfstraße 2 und die Hofstelle des Haupterwerbsbetriebes Windels, Zum Forthskamp 10. Beide Betriebe halten Rinder bzw. Milchkühe, aber keine Schweine.

Darüber hinaus gibt es im Planungsgebiet eine Reihe von Hofstellen, auf denen die Landwirtschaft aufgegeben wurde, und die nurmehr zu Wohnzwecken genutzt werden. Ein erheblicher Teil der auf diesen Hofstellen vorhandenen Gebäude ist als denkmalwürdig einzustufen.

Auch die gewerbliche Nutzung hat im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226 eine erhebliche Bedeutung. So befindet sich an der Ecke Hasberger Straße / Delmestraße das einzige Lebensmittelgeschäft des Dorfes. Diesem Laden kommt eine wichtige Funktion für die verbrauchernahe Versorgung im Dorf zu. Im Südteil des Planungsgebietes befindet sich außerdem ein Zimmereibetrieb.

Wechselseitige Beeinträchtigungen der verschiedenen Grundstücksnutzungen sind in der Vergangenheit nicht zutage getreten. Sie dürften aber dennoch latent vorhanden sein, da die erwähnten landwirtschaftlichen Betriebe und die Zimmerei in unmittelbarer Nähe zu reinen Wohngebäuden wirtschaften müssen. Gewisse Geruchs- und Geräuschbelästigungen werden hier unvermeidbar sein.

Näheren Aufschluß über das Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft gibt eine Darstellung der Emissionsbereiche der landwirtschaftlichen Betriebe, die von der Landwirtschaftskammer erstellt wurde, und die im Anhang dieser Begründung beigeheftet ist.

4.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist recht uneinheitlich. Dies ist begründet in der historischen Entwicklung des Dorfes und seiner Bebauung, die auf einigen Grundstücken, zum Beispiel an der Westseite der Delmestraße, zu großzügigen Hofstellen mit viel Freiraum - auf anderen, zum Beispiel im Bereich der früheren Dorfschmiede, zu beengten Verhältnissen geführt hat. Auch einige neuere Wohnhäuser im Planungsgebiet stehen auf recht kleinen Grundstücken. Die Grundflächenzahlen bewegen sich insgesamt etwa zwischen 0,1 und 0,3.

Einheitlich wiederum ist die Höhenentwicklung der Gebäude, hier sind das Erdgeschoß und das ausgebaute Dachgeschoß die Regel. Gebäude mit zwei Vollgeschossen gibt es nicht. Allerdings sind die im Planungsgebiet vorhandenen niederdeutschen Hallenhäuser zumeist so groß, daß unter dem Dachfirst ein Raum entsteht, der

bei entsprechendem Innenausbau durchaus noch Wohnräume aufnehmen kann. Dieser Raum wäre beim Ausbau eines solchen Gebäudes als oberstes Geschöß einzustufen, mit der Folge, daß das eigentliche Dachgeschöß darunter als zweites Vollgeschöß zu betrachten wäre.

Die Bauweise im vorhandenen Gebäudebestand ist als offene Bauweise einzustufen, vor allem auf den Grundstücken beiderseits der Hasberger Dorfstraße sind aber die Grenzabstände in einigen Fällen nicht eingehalten. Auch einige Nebengebäude (Scheunen) wurden in der Vergangenheit an die Grenzen gebaut.

4.3 Baustruktur und Ortsbild

Die Struktur und das Erscheinungsbild der Bebauung beiderseits der Hasberger Dorfstraße und der Delmestraße wird bis heute geprägt durch die landwirtschaftliche bzw. ehemals landwirtschaftliche Bebauung. Einige eingestreute, neuere Wohnhäuser ändern daran nichts. Die Gebäudeanordnung im Planungsgebiet ist aufgelockert, weil die Gebäude nie rechtwinklig oder unter einem einheitlichen Winkel zur Straße orientiert sind.

Auch die einzelnen Gebäude sind - trotz weitgehend einheitlicher Materialwahl und Formsprache der älteren Häuser - sehr abwechslungsreich gestaltet. Bedeutung und Funktion von Haupt- und Nebengebäuden auf den alten Hofstellen sind stets erkennbar, die Bauten werden ergänzt durch den oft wertvollen alten Baumbestand. Die neueren Gebäude fügen sich hier noch recht gut ein, ungeachtet gewisser gestalterischer Defizite einzelner Häuser.

Detailliertere Informationen zur Frage der Ortsbildgestaltung sind dem Dorferneuerungsplan Hasbergen und der oben bereits erwähnten Gestaltungsfibel zu entnehmen.

Als Baudenkmale sind insgesamt neun Gebäude einzustufen, dabei handelt es sich zumeist um niederdeutsche Hallenhäuser, es sind aber auch die Wassermühle, die ehemalige Dorfschmiede und ein Nebengebäude dabei. Diese Denkmale werden in den Bebauungsplan Nr. 226 nachrichtlich übernommen.

4.4 Verkehr

Sowohl die äußere als auch die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Hasberger Dorfstraße (Kreisstraße 230) und die Delmestraße. Im Südteil des Planungsgebietes dient darüber hinaus noch die Straße Am Südfeld, im Nordteil der Klosterweg der Erschließung von Hausgrundstücken.

Die Hasberger Dorfstraße hat, neben dem Ziel- und Quellverkehr Hasbergens und dem innerdörflichen Verkehr, auch Bedeutung für den Durchgangsverkehr. Dessen Anteile treten jedoch im Vergleich zum dorfeigenen Verkehr in den Hintergrund. Die Straße Am Südfeld ist ein beliebter Schleichweg, der es ermöglicht, große Teile der Ortsdurchfahrt zu umgehen. Hier sind vielfach überhöhte Fahrgeschwindigkeiten zu beobachten, obwohl eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h besteht.

Der Ausbauzustand der genannten Straßen ist für den Kraftfahrzeugverkehr und insbesondere für den landwirtschaftlichen Verkehr vollkommen ausreichend. Aufgrund der geringen Breite des Straßengrundstückes fehlen jedoch an der Hasberger Dorfstraße ausreichende Gehwege. Ein - recht schmaler - Gehweg ist nur an der Nordseite vorhanden, einen Bordsteinradweg gibt es nicht. An den anderen Straßen im Planungsgebiet sind weder Geh- noch Radwege vorhanden, sie sind hier aber aus verkehrlicher Sicht auch nicht erforderlich.

Besonders zu erwähnen ist noch der Teilabschnitt der Delmestraße zwischen Hasberger Dorfstraße und Südfeld. Auf diesem etwa 100 Meter langen Abschnitt weist das Straßengrundstück der Delmestraße lediglich eine Breite von 7,5 Metern, stellenweise sogar nur von 5,5 Metern auf. Im Bereich der Einmündung der Straße Am Südfeld kommt hinzu, daß ein ortsbildprägendes, ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude in den Straßenraum hineinragt.

Insgesamt ist festzustellen, daß in diesem Teilbereich - der auch von den Linienbussen der delbus befahren wird - beengte Verkehrsverhältnisse vorliegen. Dennoch sind hier keine auffallenden Unfallzahlen oder Probleme im Verkehrsablauf zu verzeichnen. Dies dürfte auch auf die insgesamt geringe Verkehrsbelastung der Delmestraße zurückzuführen sein. Die besondere Eigenart dieser Straße ist zugleich aber auch ein wichtiger Bestandteil des dörflichen Ortsbildes in diesem Teil Hasbergens.

Das Dorf Hasbergen ist an das Busliniennetz der delbus (VBN) angeschlossen. Außerdem verkehren Schulbusse zur Grundschule bei der Kirche. Die Haltestellen der Linienbusse liegen im Bereich der ehemaligen Dorfschmiede an der Hasberger Dorfstraße und im Bereich südlich der Einmündung Am Südfeld / Delmestraße.

4.5 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 226 der Stadt Delmenhorst wird für einen Bereich aufgestellt, der seit längerer Zeit bebaut ist und intensiver Nutzung durch den Menschen unterliegt. Durch die gegebene Nutzungsstruktur - insbesondere durch die Anwesenheit noch aktiver und aufgegebener landwirtschaftlicher Betriebe - ist jedoch im Planungsgebiet eine relativ große Vielfalt siedlungstypischer Biotoptypen vorzufinden.

Angesichts der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Außenbereichsflächen - vor allem südlich der Ortslage Hasbergen - kommt dem Dorf selbst inzwischen durchaus die Funktion eines Rückzugsgebietes für Tier- und Pflanzenarten zu, die in der Kulturlandschaft allein nicht mehr zu bestehen vermögen.

Zu den augenfälligen Strukturen gehört der großenteils alte und wertvolle Bestand an großkronigen Laubbäumen im Planungsgebiet. Da das Dorf Hasbergen auf einem vorgelagerten Geestrücken liegt, ist die potentiell natürliche Vegetation im Bereich der Ortslage der Stieleichen - Birkenwald mit Übergängen zum Eichen - Hainbuchenwald. Die standorttypischen Baumarten sind daher Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Capinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Esche (*Fraxinus excelsior*).

Eine Untersuchung des Baumbestandes im Planungsgebiet zeigt, daß insbesondere die Stieleiche im vorhandenen Baumbestand überproportional häufig vertreten ist. Einzelne Linden, Eschen, Hainbuchen und Ahorne kommen hinzu. Auch einige Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) und die aus Südeuropa eingeführte Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) sind im Planungsgebiet zu finden. Insgesamt ist festzustellen, daß die biotoptypischen Baumarten weitgehend vollständig vertreten sind. Der Zustand der Bäume ist meist noch gut, nur wenige Exemplare sind durch Bodenversiegelung oder durch Silagelager in unmittelbarer Nähe gefährdet.

Baumarten, deren Bestand gefährdet ist, kommen nicht vor, der Baumbestand erfüllt aber eine für das dörfliche Ortsbild und für das Landschaftsbild (Einbindung des Dorfes in die Landschaft) außerordentlich wichtige Funktion. Auch die klimaverbessernde Wirkung der Bäume ist hoch einzuschätzen. Hohe Windgeschwindigkeiten werden aufgefangen und der Dorfbereich erhält im Sommer in vielen Bereichen, zum Beispiel auf der Hasberger Dorfstraße, angenehmen Schatten. Schließlich ist auch die kulturhistorische Bedeutung der meist sehr alten Hofbäume zu beachten. Der gesamte erhaltenswerte Baumbestand im Planungsgebiet unterliegt dem Schutz durch die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst.

Die bereits erwähnte Einbindung des Dorfes Hasbergen ist - auch im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes - von Norden her ausreichend, von Süden her fehlt es an einer genügenden Eingrünung.

An einigen Stellen des Planungsgebietes reichen landwirtschaftliche Nutzflächen bis in das Dorf hinein. Diese Freiflächen sind für die Biotopstruktur im Dorf und für das Ortsbild bedeutsam. Als wichtigste Beispiele sind zu nennen die Weidefläche an der Ecke Hasberger Dorfstraße / Zum Forthskamp, die von einer ausgewachsenen Hecke und dichten Gehölzen umgeben ist, die Weidefläche östlich der Wassermühle und die Weidefläche an der Ecke Delmestraße / Zum Südfeld. Alle drei Flächen sind als mesophiles Grünland zu bezeichnen, beide werden noch regelmäßig zur Tierhaltung (Rinder oder Pferde) genutzt. Ähnlich stellen sich die Flächen zwischen Delmestraße und Delme dar, denen aufgrund ihrer Zugehörigkeit zum Niederungsbereich der Delme noch eine besondere Bedeutung zukommt.

Die Artenvielfalt auf den genannten Weiden ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nur durchschnittlich, es handelt sich um Weidelgras - Weiden (*Lolium perenne*). Der jeweils vorhandene Baum- und Heckenbestand steigert aber den Wert der Flächen

für den Naturhaushalt. Außerdem stellen sie wichtige Elemente der Vernetzung von bebauten Bereichen und freier Landschaft dar. Besonders zu erwähnen ist hier eine eindrucksvolle, alte Buchenhecke südwestlich des Hauses Delmestraße 18.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gibt es mehrere Hofstellen aufgegebener landwirtschaftlicher Betriebe. Auf diesen Grundstücken findet heute nurmehr Wohnnutzung statt, die Betriebsgebäude und Hofräume unterliegen nur noch einer "Restnutzung" (Abstellflächen, Lagerräume). Durch den Rückgang der anthropogenen Beeinflussung sind hier Bereiche entstanden, in denen dörfliche Ruderalvegetation einen Lebensraum finden kann oder zumindest finden könnte. Denn teilweise werden diese Flächen leider regelmäßig gemäht und bieten daher den Eindruck eines Zierrasens.

Auf mehreren Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226 sind ältere und erhaltenswerte Obstbaumbestände vorhanden. Als Obstwiese stellt sich ein Bestand auf der Hofstelle Hasberger Dorfstraße Nr. 2 dar. Diese Obstwiese ist als Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten von erheblicher Bedeutung, außerdem bereichert sie durch ihr jahreszeitlich wechselndes Erscheinungsbild das Dorf insgesamt. Mit geringen Einschränkungen gilt dies auch für die übrigen, zumeist einzeln oder in kleinen Gruppen auf den Hausgrundstücken im Planungsgebiet vorhandenen Obstbäumen.

In den vorangegangenen Absätzen wurden jene Freiflächen und Vegetationsbestände im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes beschrieben, die nur eingeschränkt dem menschlichen Einfluß unterliegen. Ein großer Teil der Freiflächen im Planungsgebiet wird jedoch auch intensiv genutzt. Insbesondere auf den kleinen Grundstücken beiderseits der Hasberger Dorfstraße bleibt kein Raum für Flächen, die auch nur annähernd einer Eigenentwicklung überlassen sind.

Die Gartengestaltung ist insgesamt uneinheitlich. Insbesondere die nichtlandwirtschaftlichen Wohnhäuser sind vielfach von intensiv gepflegten Ziergärten mit großen Rasenflächen und exotischen oder zumindest standortfremden Gehölzen (z.B. Koniferen) umgeben. Stellenweise gibt es aber auch noch dorftypische Nutzgärten (Ecke Hasberger Dorfstraße / Delmestraße).

Auf nahezu allen landwirtschaftlichen oder ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen findet man außerdem Bereiche mit Trittrassen und fugenreiche Pflasterflächen. Diese Flächen sind einer großflächigen, besengerechten Hofbefestigung vorzuziehen, da sie Nischen für bestimmte Pflanzengesellschaften bieten und weil sie zur Versickerung des Niederschlagswassers beitragen.

Schließlich ist festzustellen, daß die im Planungsgebiet vorhandene Bausubstanz noch eine Vielzahl von Nist- und Rückzugsmöglichkeiten für Höhlenbrüter (z.B. Eulenarten), für Schwalben und Fledermäuse bietet. Die Erhaltung dieser Strukturen ist für das Überleben der oft bestandsbedrohten Tierarten von großer Bedeutung. Der Abriß oder die umfassende Modernisierung von alten Gebäuden vernichten bzw. gefährden diese Lebensstätten.

4.7 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Einwohner im Planungsgebiet mit den Waren des täglichen Bedarfs ist durch das Lebensmittelgeschäft an der Ecke Hasberger Dorfstraße / Delmestraße sichergestellt. Weitere Geschäfte gibt es im Bereich der Stedinger Straße und der Hasberger Straße, diese sind allerdings fußläufig kaum mehr erreichbar. Alle anderen Waren und Dienstleistungen bietet der Stadtkern von Delmenhorst, dorthin besteht eine regelmäßige Busverbindung.

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 226 sind durch die öffentlichen Versorgungsnetze (Trinkwasser, Erdgas, Elektrizität, Telefon) erschlossen.

Die Stadt Delmenhorst baut zur Zeit die Schmutzwasserkanalisation für die gesamte Ortslage Hasbergen aus. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird jedoch auch künftig an Ort und Stelle verwendet oder versickert werden. Die Hasberger Dorfstraße besitzt eine Entwässerungsanlage, das Niederschlagswasser wird in die örtlich vorhandenen Vorfluter eingeleitet.

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle ist durch den Anschluß an die städtische Müllabfuhr gewährleistet. Auch die turnusmäßigen Wertstoffsammlungen werden im Planungsgebiet durchgeführt. Zusätzlich gibt es einen Wertstoffsammelplatz beim Sportplatz in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes.

Einen Kinderspielplatz gibt es in geringer Entfernung östlich des Planungsgebietes, dieser Platz dient zugleich als Pausenhof für die Grundschule Hasbergen. Leider ist die Erreichbarkeit des Spielplatzes nicht günstig, da die Hasberger Dorfstraße an ihrer Südseite keinen separaten Geh- oder Radweg aufweist.

5. Inhalte und Auswirkungen der Planung

Wie bereits bei der Beschreibung der bestehenden Planungsvorgaben erläutert sollen die Bebauungspläne für die Ortschaft Hasbergen - also auch der vorliegende Bebauungsplan Nr. 226 - auf den bereits bestehenden Planungen aufbauen, sie fortentwickeln und ihre Umsetzung vorantreiben. Insbesondere der Dorferneuerungsplan Hasbergen stellt eine wesentliche Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes dar. Die gewählten Festsetzungen und die zugrundeliegenden Überlegungen sollen im folgenden dargestellt werden.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Stadt Delmenhorst verfolgt das Ziel, für die gesamte Ortslage Hasbergen qualifizierte Bebauungspläne im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen. Daraus ergibt sich, daß auf die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung nicht verzichtet werden kann.

Bereits im Dorferneuerungsplan ist die Zielsetzung der Stadt Delmenhorst verankert, den eigenständigen Charakter Hasbergens und die dort vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu erhalten. Die Festsetzung der Nutzungsart und des Nutzungsmaßes im vorliegenden Bebauungsplan orientiert sich daher auch am vorhandenen Bestand.

Die vorhandene Nutzungsstruktur im überwiegenden Teil des Planungsgebietes entspricht einem Dorfgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Es gibt mehrere Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe mit den dazugehörigen Wohnungen und sonstige Wohngebäude. Zu einigen der erwähnten Wohnhäuser gehören größere Nutzgärten, die der Selbsterzeugung von Gemüse dienen. Im Bereich der Delmestraße tritt die Bedeutung der Landwirtschaft zurück, hier liegt eher der Charakter eines Mischgebiets (Ostseite) bzw. eines Allgemeinen Wohngebiets (Westseite) vor.

Zur Erhaltung dieser Struktur werden die Baugebiete im Bebauungsplan 226 dementsprechend festgesetzt. Dies allein reicht jedoch zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte nicht aus. Es ist davon auszugehen, daß von viehhaltenden landwirtschaftlichen Betrieben stets Geruchsemissionen (Stallabluft, Mistlager, Futtermittel) verursacht werden. Dieses Problem wurde bereits im Dorferneuerungsplan dargestellt, eine bereits vorab von der Landwirtschaftskammer eingeholte Stellungnahme zur Bauleitplanung in Hasbergen hat die Bedeutung des Themas noch einmal unterstrichen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gibt es noch zwei viehhaltende, landwirtschaftliche Betriebe. Weitere Betriebe mit Viehhaltung befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches im Osten an der Hasberger Dorfstraße und im Norden am Klosterweg. Das bestehende Nebeneinander zwischen Landwirtschaft und Wohnen muß bereits heute als Gemengelage eingestuft werden, da keiner der erwähnten Betriebe wirtschaften kann, ohne auf nahegelegene Wohnhäuser Rücksicht zu nehmen.

Eine grundlegende Korrektur dieser Verhältnisse erscheint heute nicht mehr möglich, da weder die landwirtschaftlichen Betriebe noch die herangerückten Wohnhäuser mit vertretbarem Aufwand ausgelagert werden können. Beide Seiten sind also zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Tatsächlich sind gravierende Konflikte bis zum heutigen Tage ausgeblieben. Die Stadt Delmenhorst hat aber mit den Mitteln des Planungsrechtes dafür zu sorgen, daß zumindest keine Verschlechterung der Immissionssituation eintreten kann.

Da es das Ziel der Stadt ist, die landwirtschaftlichen Betriebsstandorte in Hasbergen dauerhaft zu erhalten, kann die planerische Konsequenz nur lauten, daß man ein weiteres Heranrücken von nichtlandwirtschaftlicher Wohnbebauung an die Hofstellen unterbindet. Zu diesem Zweck wird das Dorfgebiet im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gliedert.

Die Flächen der beiden viehhaltenden Betriebe und die Flächen in ihrem unmittelbaren Einwirkungsbereich werden als "Dorfgebiet²" festgesetzt. Hier sind Kleinsiedlungen und Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude und Tankstellen unzulässig. Die anderen Teile des Dorfgebietes ("Dorfgebiet¹") bleiben demgegenüber für Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, für Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, für Gartenbaubetriebe und für Tankstellen verschlossen.

Durch diese Gliederung des Dorfgebietes ist dafür gesorgt, daß zumindest eine zusätzliche nichtlandwirtschaftliche Wohnbebauung im Emissionsbereich landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe künftig ausgeschlossen ist.

Speziell im Bereich zwischen Delmestraße und Delme wird es auch künftig ein enges Nebeneinander von landwirtschaftlicher Viehhaltung und Wohnen geben. Hier sorgen die gewählten Festsetzungen dafür, daß es zumindest eine Verschlechterung der bestehenden Gemengelage nicht geben wird. Die Festsetzung der Flächen westlich der Delmestraße als WA ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, die Bebauungs- und Erweiterungsmöglichkeiten werden hier jedoch so weit eingeschränkt, daß ein Heranrücken der Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb ausgeschlossen ist. Zugleich werden dem landwirtschaftlichen Betrieb die zur Zukunftssicherung dringend notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt. Im Baugenehmigungsverfahren wird jedoch auf das nahegelegene Allgemeine Wohngebiet Rücksicht genommen werden müssen.

Auf der Ostseite der Delmestraße wird ein Mischgebiet festgesetzt, die vorhandene Wohnbebauung und der Zimmereibetrieb sind hier ohnehin zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet, beide Nutzungsarten sollen hier auch künftig nebeneinander bestehen bleiben. Westlich der Delmestraße ist durch die bereits länger zurückliegende Aufgabe landwirtschaftlicher Hofstellen eine Nutzungsstruktur entstanden, die dem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Dies wird durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan nachvollzogen.

Vergnügungsstätten werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes generell ausgeschlossen, da derartige Einrichtungen sich durch ihr typisches äußeres Erscheinungsbild (Außenwerbung) nicht in das Dorfbild einfügen würden. Ein entsprechender Bedarf ist in einem Dorf wie Hasbergen auch kaum zu erkennen, die von einer Vergnügungsstätte ausgehenden Störungen (Publikumsverkehr) würden sicherlich zu Konflikten mit der vorhandenen, dörflichen Nutzungsstruktur führen. Außerdem bietet das Stadtgebiet von Delmenhorst in seinen zentraleren Bereichen sinnvollere Standorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Wie die Festsetzung der Nutzungsart, so orientiert sich auch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 226 am derzeit vorhandenen Bestand im Planungsgebiet. Im gesamten Bereich beiderseits der Hasberger Dorfstraße, der ja noch überwiegend durch die alten Hofstellen geprägt ist, soll eine zusätz-

liche Neubebauung weitgehend ausgeschlossen werden. Die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl orientiert sich daher an dem vorhandenen Gebäudebestand, sie räumt demgegenüber aber noch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten ein. Die festgesetzte Grundflächenzahl schwankt zwischen den Werten 0,2 und 0,3, dies ist auf die unterschiedlich dichte Baustruktur in den verschiedenen Teilen des Planungsgebietes zurückzuführen. Im Südteil des Planungsgebietes, beiderseits der Delmestraße, wird die Möglichkeit eingeräumt, zusätzliche Wohnhäuser entlang der Straße zu errichten. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier so festgesetzt, daß sich die Neubebauung in die vorhandene Struktur der Umgebung einfügt.

Als höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für die Mehrzahl der Baugebiete die I festgesetzt. Auch dies entspricht dem vorhandenen Bestand und soll der Sicherung der typischen Baustrukturen in Hasbergen dienen. Lediglich das Eckgrundstück Hasberger Dorfstraße / Delmestraße ist bereits mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse hier mit II festgesetzt.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Zielsetzung der Stadt Delmenhorst, einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen, macht es erforderlich, auch die überbaubaren Grundstücksflächen in den einzelnen Baugebieten festzusetzen. Dies geschieht durch die Eintragung von Baugrenzen in die Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich wiederum an der im Planungsgebiet vorhandenen Bausubstanz. Beiderseits der Hasberger Dorfstraße, also dort wo die typische, dörfliche Struktur noch weitgehend erhalten geblieben ist, sind die Baugrenzen so angeordnet, daß zwar Anbauten an die vorhandenen Gebäude nahezu überall möglich sind, daß jedoch selbständige Neubauten weitgehend ausgeschlossen werden. Dadurch soll insbesondere verhindert werden, daß Hofanlagen durch Errichtung zusätzlicher Wohnhäuser verfremdet werden oder daß die Struktur der Bebauung durch Grundstücksteilungen und Schließung von Baulücken negativ beeinflußt wird.

Auch die unterschiedliche Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den einzelnen Hausgrundstücken orientiert sich an der vorhandenen und erhaltenswerten Bebauungsstruktur Hasbergens. Diese ist gerade durch die scheinbar regellose, schon bei benachbarten Grundstücken oft variierende Anordnung der Gebäude geprägt. Der Bebauungsplan wird dem Ziel der Erhaltung der typischen Dorfstruktur dadurch gerecht, daß bei der Festsetzung der Baugrenzen auf den Bestand bezug genommen wird. Lineare, parallel zur Straße angeordnete "Bauteppiche" hingegen, die bei Neuplanungen den Regelfall darstellen, würden einen Widerspruch zur Hasberger Bebauungsstruktur bedeuten.

Die Bauweise wird im Bebauungsplan Nr. 226 als offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, je Wohngebäude werden höchstens drei Wohnungen zugelassen. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, daß keine Bauformen im

Dorf entstehen, die sich den vorhandenen Strukturen nicht anpassen. Zugleich werden aber dadurch die Möglichkeiten zur wirtschaftlich sinnvollen Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz gewahrt.

5.3 Ortsbild und Gestaltung

Eines der wichtigsten Ziele, die mit dem Bebauungsplan Nr. 226 erreicht werden sollen, ist die Bewahrung des typischen Hasberger Dorfbildes und damit eines Teils der Identität des Dorfes. Zugleich sollen aber unter den Bedingungen des fortschreitenden landwirtschaftlichen Strukturwandels auch Perspektiven für eine Weiterentwicklung Hasbergens eröffnet werden.

Erste Voraussetzung für die Erhaltung des dörflichen Charakters ist die Bewahrung der Bebauungsstruktur - vor allem dort, wo sie noch weitgehend intakt ist. Dies sind die Bereiche beiderseits der Hasberger Dorfstraße zwischen Kirche und Bahnlinie, also auch der größte Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

Zur Erhaltung der Bebauungsstruktur werden beiderseits der Hasberger Dorfstraße die überbaubaren Grundstücksflächen differenziert und restriktiv festgesetzt, wie im vorangegangenen Abschnitt beschrieben. Auch die Flächen, auf denen Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen errichtet werden dürfen, schränkt der vorliegende Bebauungsplan ein. Damit soll insbesondere verhindert werden, daß die Wirkung der ortsbildprägenden Hofanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin durch blickverstellende Nebenanlagen gestört wird.

Auch die überbaubaren Grundstücksflächen für die Neubebauung im Südteil des Planungsgebietes werden differenziert und gestaffelt festgesetzt, um auch hier eine dem Dorf angepaßte Baustruktur zu erreichen.

Außer der Gesamtstruktur gilt es aber auch, die für Hasbergen charakteristischen Gestaltungsmerkmale der einzelnen Gebäude und Grundstücke zu bewahren. Hier hat die Stadt Delmenhorst sich zum Erlaß einer örtlichen Bauvorschrift entschlossen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Grundlage der einzelnen Gestaltungsvorschriften sind die Gestaltanalysen und Gestaltungsvorschläge aus der "Gestaltungsfibel" Hasbergen, die bereits im Abschnitt 3.7 vorgestellt wurde.

Mit der örtlichen Bauvorschrift wird für Hasbergen ein Rahmen definiert, der dem Einzelnen einen erheblichen Gestaltungsspielraum gewährt, der aber andererseits bestimmte Grundelemente der Gebäude- und Grundstücksgestaltung festlegt.

So sind für die Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch gestaltete Sattel-, Krüppelwalm- und Zeltdächer mit steiler Dachneigung zulässig. Die Dachneigung soll beiderseits des Firstes gleich sein, die Traufhöhen eines Gebäudes sollen identisch sein. Wechseln kann hingegen die Traufhöhe (wie auch die Firsthöhe) zwischen Hauptgebäude und Anbau (z.B. Stallanbau oder Garagenanbau).

Für die Dachneigung wird in der Gestaltungssatzung ein relativ weiter Spielraum vorgesehen, zu bevorzugen sind aber Dachneigungen von 40 bis 45 Grad für die Hauptgebäude.

Der Ausschluß von Walmdächern durch die Gestaltungsvorschriften ist notwendig, um insbesondere bei Neubauten und Anbauten zu dorftypischen Dachformen zu kommen. Dabei ist sich die Stadt Delmenhorst bewußt, daß es in Hasbergen auch einzelne dorftypische Nebengebäude (alte Scheunen) gibt, die ein steil geneigtes Walmdach aufweisen. Diese Gebäude sollten selbstverständlich so erhalten bleiben, sie genießen Bestandsschutz. Die Höhe der Abwalmungen der Giebelspitzen bei Krüppelwalmdächern ist zu begrenzen, da ansonsten auch Walmdächer nicht zu verhindern wären.

Zur Eindeckung sind die in Hasbergen traditionellen Materialien wie Reet, Stroh, rote Tonpfannen, aber auch rote Betondachsteine zu verwenden. Hier sind gestalterische Vorschriften besonders wichtig, da die Dachflächen der Gebäude das Ortsbild noch stärker prägen als die Wandflächen. Auch die Fernwirkung des Dorfes ist hier zu beachten.

Ebenfalls in den Gestaltungsvorschriften enthalten ist die Regelung, daß Material und Farbton der Dacheindeckung an einem Gebäude einschließlich seiner Anbauten grundsätzlich nicht wechseln dürfen. Damit sollen Mischeindeckungen vermieden werden, die das Erscheinungsbild von Gebäuden erheblich beeinträchtigen können. Selbstverständlich möglich bleiben aber z.B. Reetdächer mit dem für Norddeutschland typischen Heidefirst.

Zur Förderung der alternativen Energienutzung wird in der Gestaltungssatzung die Möglichkeit offengehalten, Solarenergieanlagen (Solarzellen, Kollektoren o.ä.) auf den Dachflächen anzubringen.

Für neue Wirtschaftsgebäude landwirtschaftlicher Betriebe und bei Gewerbebetrieben sind auch flachere Dächer aus anderen Materialien zulässig, um hier nicht dem einzelnen Landwirt oder Gewerbetreibenden untragbare finanzielle Lasten aufzubürden oder bautechnische Probleme zu verursachen. Weitere Sonderregelungen gelten für kleine Anbauten und Nebengebäude, die traditionell in den Dörfern eine Vielfalt von Dachformen und Materialien zeigen.

Auch für Dachgauben gelten gestalterische Vorschriften hinsichtlich der Form, Größe, Dachneigung und Eindeckung, um die ortsbildprägende Dachlandschaft vor gravierenden Störungen zu bewahren. Wesentlicher Gesichtspunkt ist hier, daß Gauben, die ja in den alten niederdeutschen Hallenhäusern ursprünglich nicht vorkamen (der Dachraum diente nur als Lagerraum), heute zwar vielfach notwendig sind, daß sie aber möglichst unauffällig, der Form des Daches angepaßt und größtmäßig untergeordnet sein sollten.

Für die Gebäudefassaden wird die Auswahl unter den für Hasbergen typischen Materialien (Holz, rote Ziegel, Verputz) vorgeschrieben. Auf Farbangaben für Anstriche wird jedoch verzichtet, da hier detaillierte Regelungen zu einer übermäßigen Einschränkung der Gestaltungsfreiheit führen würden.

Als Einfriedung für Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Laubhecken, Ziegelmauern aus roten Ziegeln oder Staketzäune aus Holz zulässig. Jägerzäune sind hingegen generell ausgeschlossen. Damit soll der Bedeutung der Einfriedung insbesondere für das Orts- und Straßenbild im Zuge der Hasberger Dorfstraße Rechnung getragen werden.

Für unbebaute Grundstücke sowie für seitliche und rückwärtige Grenzen sind auch Drahtzäune möglich, die hier weniger in Erscheinung treten und vielfach auch gestalterisch angemessen sind. Die maximale Höhe der Einfriedungen wird auf einen Meter festgesetzt um zu vermeiden, daß Grundstücke und Gebäude hinter abweisenden, die Maßstäblichkeit des Straßenraumes sprengenden, übermäßig hohen "Wänden" verborgen werden. Eine Ausnahmemöglichkeit, die an den Erfordernissen der Tierhaltung orientiert ist, wird dabei aber eingeräumt.

Hoffflächen dürfen nur mit Pflaster, Schotter, wassergebundenen Decken oder ähnlichem befestigt werden, geteerte oder betonierte Hoffflächen sind ausgeschlossen. Dies soll sowohl der dörflichen Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken dienen, es soll aber zugleich auch erreicht werden, daß befestigte Flächen zumindest einen Teil des auf ihnen anfallenden Niederschlagswassers aufnehmen können. Von dieser Vorschrift kann allerdings abgewichen werden wenn es aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes nötig ist, zum Beispiel bei Güllelagern, Fahrsilos oder anderen Lagerflächen.

Der ortsbildprägende Baumbestand in Hasbergen ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst bereits weitgehend abgesichert. Insbesondere die Bäume, die den öffentlichen Raum im Dorf prägen, werden aber im vorliegenden Bebauungsplan zusätzlich als zu erhalten festgesetzt. Dies gilt auch für einige besonders ortsbildwirksame Hecken. So wird auch für den Fall eines Verlustes zumindest sichergestellt, daß der Baum oder die Hecke durch Nachpflanzung zu ersetzen ist.

Über den vorhandenen Bestand hinaus wird das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen dort festgesetzt, wo noch Mängel in der Durchgrünung des Dorfes oder in der Eingrünung des Dorfrandes bestehen. Selbstverständlich dürfen für diese Neuanpflanzungen ausschließlich heimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Eine Artenliste ist dieser Begründung im Anhang beigeheftet.

5.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226 werden insgesamt vier Teilflächen festgesetzt, die von Bebauung freigehalten werden sollen. Sie sollen auch in Zukunft als Wiese oder Weide genutzt werden, so wie es zur Zeit der Fall ist. Im folgenden sollen die Gründe für diese Festsetzung dargelegt werden.

Die Fläche im Einmündungsbereich Hasberger Dorfstraße/Zum Forthskamp ist zur Zeit unbebaut und dient teilweise zur Kleintierhaltung. Sie liegt innerhalb des Einwirkungsbereiches eines landwirtschaftlichen Betriebes, dessen Hofstelle unmittelbar südlich angrenzt, und sie ist im Dorferneuerungsplan Hasbergen als zu erhaltende innerörtliche Freifläche bezeichnet. Die Fläche wird zur Kleintierhaltung genutzt, im Zuge des Ausbaus der Schmutzwasserkanalisation in Hasbergen diente sie zeitweise auch als Baustofflagerplatz. Insbesondere wegen der gegebenen landwirtschaftlichen Immissionen kommt eine Wohnnutzung hier nicht in Frage.

Die Fläche im Einmündungsbereich Delmestraße / Zum Südfeld liegt ebenfalls im Einwirkungsbereich des oben erwähnten landwirtschaftlichen Betriebes. Nach dem Dorferneuerungsplan Hasbergen ist hier außerdem ein erhaltenswerter Sichtbezug in die freie Landschaft gegeben. Derzeit liegt die Fläche im Außenbereich, sie besitzt also keine Baulandqualität. Auch hier gibt es eine erhaltenswerte Hecke als Einfriedung zur Straße. Südwestlich der freizuhaltenden Fläche wird die Möglichkeit zur Neuerrichtung von voraussichtlich vier Wohnhäusern eingeräumt, die Belange von Natur und Landschaft und die Belange der Landwirtschaft stehen dem insoweit nicht entgegen.

Die Fläche östlich des Bootshauses liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Baudenkmals Wassermühle, ihr kommt durch ihre Lage eine gewisse Ausgleichsfunktion für die ansonsten für Hasberger Verhältnisse enge Bebauung der näheren Umgebung zu. Außerdem ist für diesen Bereich nach dem Dorferneuerungsplan Hasbergen ein erhaltenswerter Sichtbezug in die freie Landschaft gegeben.

Die Fläche am Ostufer der Delme schließlich ist nach dem Dorferneuerungsplan Hasbergen als erhaltenswerte innerörtliche Freifläche eingestuft, außerdem kommt ihr eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu, da sie unmittelbar im Niederungsbereich der Delme liegt. Gleichwohl war hier zu beachten, daß der landwirtschaftliche Betrieb Hasberger Dorfstraße Nr. 2 nur südlich der vorhandenen Hofstelle noch Erweiterungsmöglichkeiten hat.

5.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 226 gibt es neun Baudenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Diese Baudenkmale wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

5.6 Verkehrsflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 226 werden Straßenverkehrsflächen weitestgehend nur im Rahmen des vorhandenen Bestandes festgesetzt. Im einzelnen handelt es sich dabei um Teilabschnitte der Hasberger Dorfstraße, der Delmestraße, der Straße Am Südfeld, des Klosterweges und der Straße Zum Forthskamp.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die tatsächlichen Straßengrundstücke sind nahezu überall deckungsgleich. Lediglich am Forthskamp und am Südfeld wird stellenweise eine Verbreiterung des bislang sehr schmalen Straßengrundstückes vorgesehen. Geringfügige Änderungen werden auch im nördlichen Teilabschnitt der Delmestraße erforderlich. Von diesen Änderungen betroffen sind die Grundstücke Delmestraße 1, 8, 9 und 12, die jeweils entweder kleinere Flächen an die Straße abtreten oder kleine Teilflächen von der Straße hinzubekommen sollen.

Auch im Bereich des ortsbildprägenden Gebäudes Delmestraße 9 ist mit geringen Grundstücksveränderungen ein ausreichend breites Querprofil (über 6,0 Meter Straßengrundstücksbreite) zu erreichen und ein reibungsloser Verkehrsablauf zu gewährleisten. Einer Beseitigung des Gebäudes bedarf es hier keinesfalls.

An der Hasberger Dorfstraße wird die Straßenverkehrsfläche so festgesetzt, daß sie mindestens eine Breite von zehn Metern aufweist. So wird gewährleistet, daß zu einem späteren Zeitpunkt gegebenenfalls die Anlage eines zusätzlichen Geh- und Radweges an der Südseite der Straße möglich ist. Die angestrebte Breite von 10 Metern kann allerdings zwischen der Wassermühle und der gegenüberliegenden Hofstelle nicht eingehalten werden, hier wird eine Einengung in Kauf genommen, der Gebäudebestand soll erhalten bleiben.

Flächen für andere Verkehrsarten sind in Hasbergen nicht vorhanden und nicht erforderlich. Auch für den ruhenden Verkehr sind auf den Privatgrundstücken ausreichend große Flächen vorhanden, so daß öffentliche Parkplätze nicht festzusetzen sind.

5.7 Natur und Landschaft

Die Gemeinden sollen - so fordert es der § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) - in der Begründung zum Bebauungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft eingehen (siehe dazu Abschnitt 4.5) und darlegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie sie im NNatG formuliert sind, werden bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans insbesondere dadurch berücksichtigt, daß die vorhandene Bebauungsstruktur im Planungsgebiet weitestgehend erhalten werden soll. Dazu gehört vor allem der Verzicht auf eine weitere bauliche Verdichtung der Bereiche beiderseits der Hasberger Dorfstraße. Hier sollen die vorhandenen Freiflächen auf den Grundstücken gewahrt bleiben, es werden lediglich Erweiterungen und Umnutzungen bereits vorhandener Gebäude ermöglicht. Damit ist auch sichergestellt, daß die Hausgärten auf den Grundstücken - eine naturnahe Bewirtschaftung vorausgesetzt - zukünftig ihren Part innerhalb der dörflichen Biotopstruktur erfüllen können.

Die innerhalb des Planungsgebietes festgestellten, für den Naturhaushalt besonders wertvollen Bereiche und Strukturen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht nur nicht beeinträchtigt, sondern planungsrechtlich gesichert. Dies gilt partiell für den Baumbestand, der in seiner Gesamtheit ohnehin unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst steht, und für die erhaltenswerten Hecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Weiter gilt es für die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes, für die die weitere Grünlandnutzung vorgeschrieben und eine Bebauung ausgeschlossen wird. Dies dient der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und kommt der Forderung nach, gerade auch innerhalb der besiedelten Bereiche Teile von Natur und Landschaft in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Festsetzungen zum Schutze der in Teilbereichen vorhandenen Ruderal- und Trittrasengesellschaften oder auch der Obstbaumbestände sollen hingegen nach dem Willen der Stadt Delmenhorst unterbleiben. Hier soll stattdessen auf eine verstärkte Aufklärungs- und Überzeugungsarbeit gesetzt werden, die den Zielen des Naturschutzes eher dienen kann als die planungsrechtliche Festsetzung ohnehin nur temporärer Stadien der Vegetationsentwicklung oder bestimmter Formen der Gartenbewirtschaftung.

Auch im Falle der Gefährdung von Lebensstätten durch Modernisierung oder Umnutzung vorhandener Gebäude, die ja durch den Bebauungsplan Nr. 226 Vorrang erhalten soll, setzt die Stadt auf die verstärkte Information der Bauwilligen. In den meisten Fällen werden sich die Notwendigkeiten der Modernisierung von Gebäuden und die Forderungen des Artenschutzes miteinander vereinbaren lassen. Wo dies nicht möglich ist muß die Stadt Delmenhorst einer wirtschaftlich zumutbaren Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz den Vorzug geben.

Sollten durch Modernisierung von Gebäuden Tier- oder Pflanzenarten betroffen werden, die gemäß §§ 20 ff. BNatSchG in Verbindung mit Anl. 1 BArtSchV besonders geschützt sind, so ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für entsprechenden Ausgleich oder Ersatz zu sorgen.

Durch die im Plan vorgesehenen zusätzlichen Anpflanzungen im Dorf und vor allem am Ortsrand werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild verbessert.

In nahezu allen Fällen werden die Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu kompensieren, auf den Flächen getroffen, auf denen auch die Eingriffe zu

erwarten sind. Lediglich für die Anpflanzungsfläche an der Straße Zum Forthskamp trifft dies nicht zu. Die dort festgesetzte Ausgleichsmaßnahme, das Anpflanzen eines Feldgehölzes, wird den Grundstücken, die im Bebauungsplan als Baugebiete festgesetzt werden, gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG zugeordnet.

Aufgrund der nur in geringem Umfang durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 226 eingeräumten Möglichkeiten für die Neubebauung von Grundstücken ist dafür gesorgt, daß Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas nicht zu erwarten sind, und daß Verluste oder Verminderungen der natürlichen Fruchtbarkeit des Bodens, seiner Ertragsfähigkeit, Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sowie eine Verschärfung des Regenwasserabflusses in nennenswertem Umfang nicht befürchtet werden müssen.

Auch der Forderung des Baugesetzbuches nach schonendem und sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird der Bebauungsplan gerecht, da er vorrangig die Umnutzung und die Erweiterung vorhandener Bausubstanz zum Ziel hat. Die Bebauung bislang unbebauter Flächen tritt demgegenüber in den Hintergrund.

Die in Hasbergen vorhandenen Lebensstätten wildlebender Tiere und Pflanzen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan bzw. die auf seiner Grundlage zu erwartenden Maßnahmen nicht wesentlich beeinträchtigt, durch die vorgesehenen Anpflanzungen werden zusätzliche, standortgerechte Lebensstätten geschaffen.

Insgesamt kann somit festgestellt werden, daß mit dem vorliegenden Bebauungsplan Sorge getragen ist, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft im Planungsgebiet nicht wesentlich beeinträchtigt und - soweit möglich - entwickelt werden.

Eingriffe, also Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, werden durch den Bebauungsplan Nr. 226 für die bislang unbebauten Grundstücke beiderseits der Delmestraße vorbereitet. Außerdem wird auf nahezu allen Baugrundstücken die Möglichkeit von Anbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude eingeräumt.

Diese Eingriffe zu vermeiden hieße, auf die geplante Bebauung zu verzichten. Die Stadt Delmenhorst hat die Frage geprüft, ob der aufgrund der Eigenentwicklung Hasbergens entstehende Baulandbedarf auch an anderer Stelle befriedigt werden kann. Dabei konnte festgestellt werden, daß eine Reihe von "Baulücken" im Dorf aus Gründen des Immissionsschutzes und der Erhaltung des dörflichen Ortsbildes für Wohnbebauung nicht genutzt werden können. Dort wo es möglich ist, werden die noch vorhandenen Reserven durch den vorliegenden Bebauungsplan zur Ausweisung von Baumöglichkeiten genutzt. Die Notwendigkeit jedoch, auch auf längere Sicht Bauland für die Eigenentwicklung des Dorfes auszuweisen hat die Stadt Delmenhorst veranlaßt, auch an der Delmestraße zusätzliche Baugrundstücke vorzusehen. Die dadurch zu erwartenden Eingriffe sind aus den genannten Gründen nicht zu vermeiden. Auch die

Erweiterung vorhandener Gebäude muß in Hasbergen zugelassen werden, um ein Mindestmaß an baulicher Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Es soll nun dafür gesorgt werden, daß die Schwere der zu erwartenden Eingriffe möglichst minimiert wird. Daher werden das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen bei den neu zu bebauenden Grundstücken vergleichsweise restriktiv festgesetzt. Insbesondere wird vorgesehen, daß die Neubebauung nur unmittelbar an der Delmestraße entstehen kann. Die rückwärtigen Flächen bleiben weiterhin Teil der freien Landschaft, die Neubebauung wird durch zusätzliche Anpflanzungen eingebunden.

Bei den bereits bebauten Grundstücken wird die Ausdehnung der baulichen Nutzung auf Anbauten beschränkt, die ist an sich bereits eine Maßnahme zur Minimierung der Eingriffsfolgen. Die Lage der zusätzlich noch bebaubaren Grundstücksflächen wurde auch anhand ökologischer Kriterien gewählt.

Zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, die möglicherweise aufgrund der Neubebauung erforderlich werden, werden große Teile der Flächen zwischen der Delmestraße und der Delme als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sowohl bei den zu bebauenden Flächen als auch bei den vorgesehenen Ausgleichsflächen handelt es sich um gleichartig strukturierte, mesophile Grünlandflächen (Weidelgras - Weißklee - Weiden). Zum Ausgleich der Eingriffe kommt vorrangig eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung (Verzicht auf Düngung, Schädlings- und Unkrautbekämpfung, Walzen oder Schleppen) in Betracht.

Von ihrer gegenwärtigen Struktur und ihrer Größe her bieten die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausreichende Möglichkeiten zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe.

Bei voller Ausschöpfung der festgesetzten Baumöglichkeiten sind auf den Neubaugrundstücken beiderseits der Delmestraße ca. 4.000 qm überbauter oder versiegelter Flächen möglich. Dem steht eine Fläche von ca. 2.000 qm gegenüber, deren Nutzung extensiviert werden kann. Außerdem sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ca. 1.100 qm für Gehölzpflanzungen und 12 neu anzupflanzende Laubbäume vorgesehen. Die Neuanlage der üblichen Hausgärten ist hierbei noch nicht einmal berücksichtigt.

Auf den bereits bebauten Grundstücken im Geltungsbereich wurden die Festsetzungen so gewählt, daß eine zusätzliche Bebauung nicht über das hinausgeht, was bereits zuvor aufgrund der §§ 34 und 35 BauGB zulässig war. Der Bebauungsplan wirft hier also keine zusätzlichen Konflikte zwischen Bebauung und Naturschutz auf. Außerdem ist die festgesetzte Grundflächenzahl durchweg so niedrig gehalten, daß zumindest 50 % eines jeden Grundstückes künftig nicht mehr bebaut oder versiegelt werden dürfen. Durch die nach der Niedersächsischen Bauordnung (§ 14 NBauO) vorge-

schriebene Grüngestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken können die Beeinträchtigungen weitestgehend ausgeglichen werden, die durch Anbauten und Gebäudeerweiterungen zu erwarten sind.

Schließlich ist festzustellen, daß ein Teil der Flächen, die nach dem Bebauungsplan künftig "von Bebauung freizuhalten" sind, bislang durchaus die Qualität von Baulücken besitzt. Der Bebauungsplan trägt hier also dazu bei, den Bestand ökologisch wichtiger Freiflächen in Hasbergen zu sichern.

5.8 Ver- und Entsorgung

Über den vorhandenen Bestand an Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes hinaus sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 226 keine weiteren Maßnahmen notwendig. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können daher unterbleiben.

5.9 Sonstiges

In die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde nachrichtlich der Gewässerrandstreifen an der Delme nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (§ 91a NWG) übernommen. Dieser Gewässerrandstreifen ist - ausgehend von der Böschungsoberkante - fünf Meter breit. Bauliche Anlagen dürfen dort nur errichtet werden, wenn sie standortbezogen sind, Grünland darf nicht in Ackerland umgebrochen werden und Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, den Hochwasserschutz, die Verjüngung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Gekennzeichnet wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes die Bereiche, in denen nach Erkenntnissen der Polizeidirektion Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen) mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg gerechnet werden muß. Eine nähere Untersuchung dieses Sachverhalts (z.B. durch Bodensondierungen) ist im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens noch nicht erforderlich. Im Zuge einer Bebauung der betreffenden Bereiche ist jedoch durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu prüfen, ob und in welchen Bereichen weitere Untersuchungen notwendig sind. Die Polizeidirektion Hannover steht dabei zur Beratung zur Verfügung.

Ein Teil der Baugebiete des vorliegenden Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Somit ist für diese Bereiche zu prüfen, wie die Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPlG) berücksichtigt werden können.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Planes ist ein Kinderspielplatz nicht vorhanden. Der nächste Kinderspielplatz befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 237, seine Größe beträgt etwa 2.750 Quadratmeter, die Entfernung dorthin ca. 800 Meter. Hinsichtlich der Größe werden die Anforderungen des Spielplatzgesetzes durch diesen Spielplatz für das

ganze Dorf Hasbergen mehr als erfüllt, die geforderte Entfernung von höchstens 400 Metern wird aber - bezogen auf die Wohn- und Mischgebiete in den Bebauungsplänen Nr. 226 und Nr. 239 nicht eingehalten. Negativ zu vermerken ist außerdem, daß der Weg zum Spielplatz entlang der Hasberger Dorfstraße führt, die nur auf der Nordseite einen durchgehenden Gehweg aufweist.

Die Stadt Delmenhorst steht somit vor der Frage, ob im Westteil des Dorfes Hasbergen noch ein Kinderspielplatz angelegt werden soll. Aufgrund der gegebenen Bebauungsstruktur im Planungsgebiet mit großen Hausgrundstücken (früher vielfach landwirtschaftlich genutzt) und geräumigen Gärten kann davon ausgegangen werden, daß bereits auf den Privatgrundstücken dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder zum Teil Rechnung getragen ist. Außerdem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan eine zusätzliche Neubebauung nur in geringem Umfange vorgesehen. Stattdessen steht eher die Sicherung der bestehenden Baustruktur im Vordergrund. Ein wesentlicher Zuzug nach Hasbergen - insbesondere jüngerer Familien mit Kindern - dürfte daher auch kaum ausgelöst werden.

Demgegenüber ist festzustellen, daß geeignete Flächen für die Anlage eines zusätzlichen Spielplatzes kaum verfügbar sind, es sei denn man würde dafür Flächen verwenden, die nach dem Bebauungsplan für eine Bebauung (geringer Umfang) oder zur Freihaltung von Bebauung (insbesondere aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes) vorgesehen sind.

In Abwägung der beschriebenen Aspekte ist die Stadt Delmenhorst daher zu dem Ergebnis gekommen, daß ein zusätzlicher Kinderspielplatz in der Ortslage Hasbergen nicht angelegt werden soll. Stattdessen soll die größere Wegeentfernung zum vorhandenen Spielplatz in Kauf genommen werden.

6. Folgemaßnahmen und Kosten

Durch den Bebauungsplan Nr. 226 wird einigen privaten Grundstücken im Geltungsbereich, die bislang als "Baulücken" einzustufen sind, auf denen also eine Bebauung nach dem § 34 BauGB zulässig wäre, die Baulandqualität entzogen. Hier muß die Stadt in Einzelfällen mit einem Übernahmeanspruch und mit entsprechenden Kosten rechnen. Die Höhe dieser Kosten ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu beziffern, zumal noch unklar ist, ob tatsächlich alle Betroffenen ihre Ansprüche geltend machen werden.

Weitere Aufwendungen, zum Beispiel für die Erschließung oder für die Ver- und Entsorgung, sind im Gefolge des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden der Stadt Delmenhorst voraussichtlich nicht entstehen, da diese Maßnahmen nahezu ausschließlich auf den privaten, vom Eingriff betroffenen Grundstücken festgesetzt werden. Lediglich die Kosten für das an der Straße Am Forthskamp anzupflanzende Feldgehölz in Höhe von etwa 15.000,- DM (einschl. Grunderwerb) sind von der Stadt zu

übernehmen. Durch die getroffenen Zuordnungsfestsetzungen besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Verteilung dieser Kosten auf die Grundstücke, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind.

7. Hinweis

Sollten bei den geplanten Erd- oder Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVBl. S. 517)

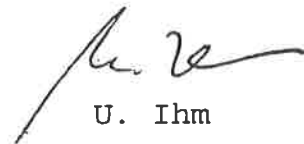
Delmenhorst, den 16. April 1996

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Stadtplanungsamt
Im Auftrag



K. Keller
Stadtbaurat



U. Ihm

Anlage zur Begründung

1. Bäume:

Stieleiche	nicht an sehr trockenen Standorten (20-30 m)
Traubeneiche	bevorzugt leichtere, trockenere Böden (30-40 m)
Sommerlinde	bevorzugt feuchten, nährstoffreichen Boden (30-40 m)
Winterlinde	bevorzugt feuchten, nährstoffreichen Boden (20-30 m)
Spitzahorn	bevorzugt kalkhaltigen, trockenen, nährstoffreichen Boden (20-25 m)
Bergahorn	bevorzugt kalkhaltigen, trockenen, nährstoffreichen Boden (25-35 m)
Bergulme	bevorzugt leichte, trockenere Böden (30-40 m)
Feldulme	bevorzugt feuchtere Standorte (20-30 m)
Schwarzerle	an nassen Standorten, vor allem an Gewässern (15-25 m)
Rotbuche	gedeiht nicht auf nährstoffarmen Sandböden, liebt Kalk, auch als Blutbuche (30-40 m)
Esche	bevorzugt feuchte, nährstoffreiche Böden (30-40 m)
Espe	bevorzugt leichte, freie Standorte (18-25 m)
Walnuß	bevorzugt kalk- und nährstoffreiche Böden (15-25 m)
Weißbirke	lichtbedürftig, sonst anspruchslos, auch als Trauerbirke (20-30 m)
Feldahorn	bevorzugt nährstoffreichen, kalkhaltigen, trockenen Boden (10-15 m)
Silberweide	bevorzugt feuchtere Standorte, verträgt Rückschnitt ("Kopfweide"), auch als Trauerweide, (15-20 m)
Salweide	bevorzugt feuchtere Standorte (7-12 m)
Hainbuche	nicht an sehr trockenen Standorten, verträgt Schatten (15-25 m)
Vogelkirsche	gedeiht nicht auf saurem, sandigem Boden (5-7 m)
Traubenkirsche	bevorzugt nährstoffreichen Boden (10-15 m)
Eberesche	keine besonderen Standortansprüche (10-15 m)
Ohrweide	bevorzugt feuchtere, kalkarme Standorte (7-12 m)
Grauweide	bevorzugt feuchtere Standorte (5-7 m)
Grauerle	bevorzugt kalkhaltigen, feuchten Boden (15-20 m)
Apfelbaum	Hochstämme oder Halbstämme, möglichst alte Sorten, liebt kalkhaltigen Boden (10-15 m)
Birnbaum	Hochstämme oder Halbstämme, möglichst alte Sorten, liebt kalkhaltigen Boden (15-20 m)
Rot-/Weißdorn	liebt kalkhaltige Böden (6-8 m)

2. Hecken

Hainbuchenhecke	Standortansprüche vgl. entspr. Bäume / Sträucher
Rotbuchenhecke	Standortansprüche vgl. entspr. Bäume / Sträucher
Weißdornhecke	Standortansprüche vgl. entspr. Bäume / Sträucher
Eibenhecke, Taxushecke	Standortansprüche vgl. entspr. Bäume / Sträucher
Buchsbaumhecke	Standortansprüche vgl. entspr. Bäume / Sträucher

3. Sträucher

Eibe, Taxus	verträgt Schatten
Hülse, Ilex	verträgt Schatten
Buchsbaum	kalkliebend
Kornelkirsche	bevorzugt lockeren, kalkhaltigen Boden
Hartriegel	bevorzugt nährstoffreichen, kalkhaltigen Boden
Weißdorn	bevorzugt nährstoffreichen, kalkhaltigen Boden
Pfaffenhütchen	bevorzugt nährstoffreichen, kalkhaltigen Boden
Liguster	verträgt Schatten, liebt kalkhaltigen Boden
Heckenkirsche	verträgt Schatten, liebt kalkhaltigen Boden
Faulbaum	bevorzugt feuchten, sauren Standort
Holunder	bevorzugt nährstoffreichen, feuchten Boden
Flieder	verträgt kalkhaltigen Boden, sonst anspruchslos
Schneeball	bevorzugt feuchten, kalkhaltigen Boden
Schlehe	keine besonderen Standortansprüche
Haselnuß	keine besonderen Standortansprüche
Sommerflieder	keine besonderen Standortansprüche
Hundsrose	liebt leichte, trockene Böden
Apfelrose	keine besonderen Standortansprüche

Bäume sind als Baumschulware, Hochstämme, mindestens zweimal verpflanzt, mit mindestens zehn Zentimeter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen.

Sträucher sind als Baumschulware, mindestens zweimal verpflanzt, mit mindestens 60 Zentimeter Höhe zu pflanzen.

Anlage zur Begründung

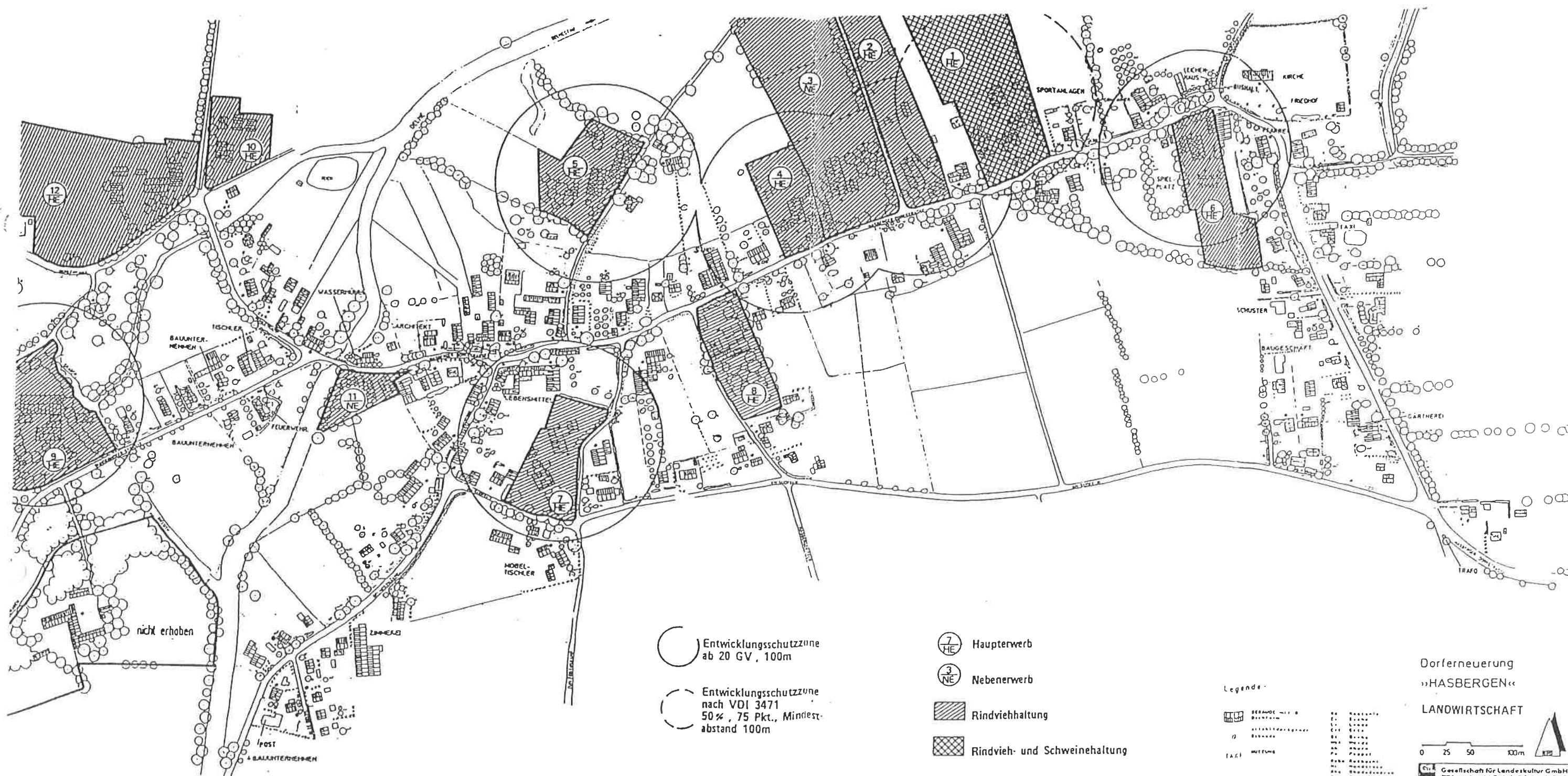
Hasbergen

Kirchensch

Sulfeld

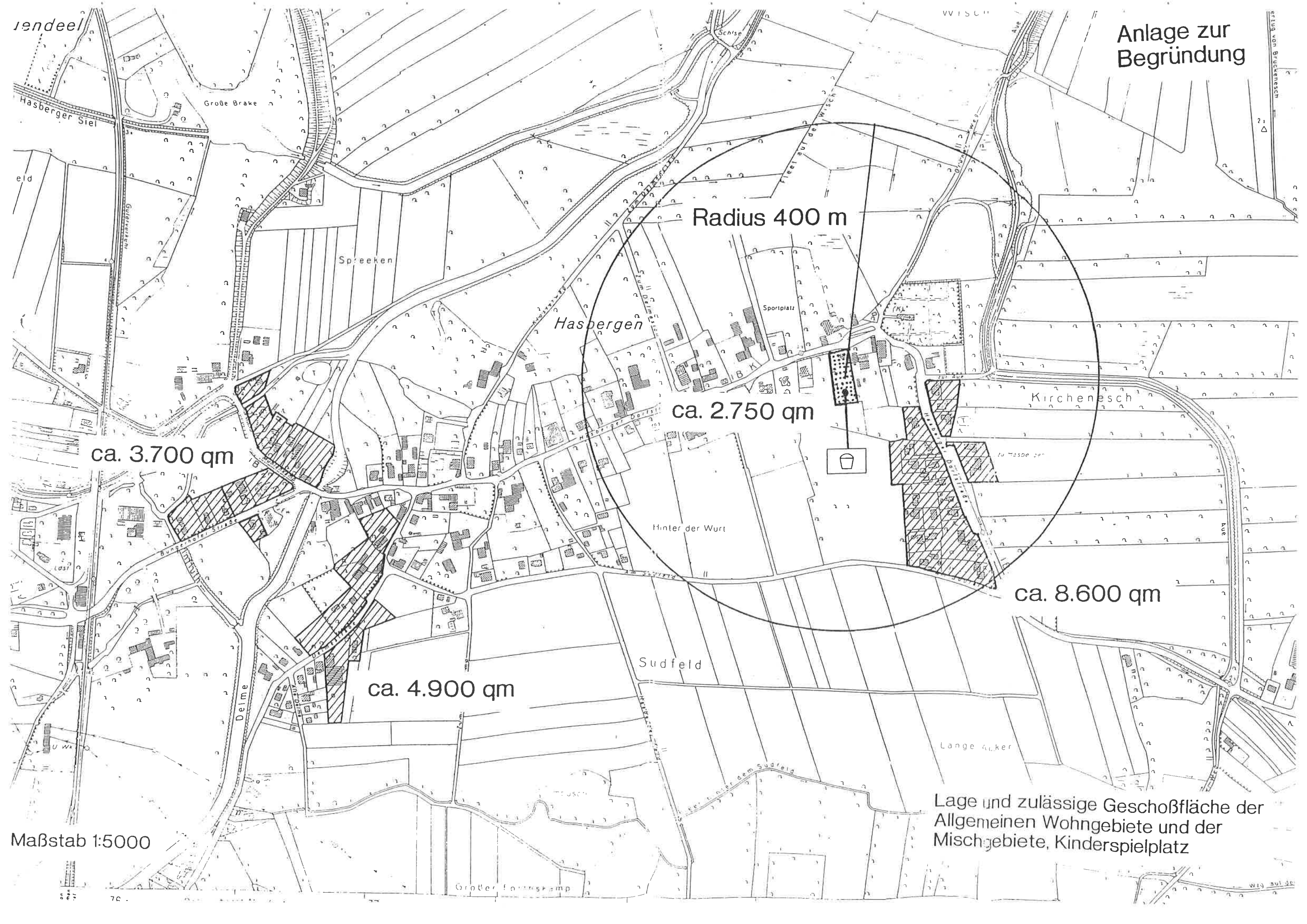
Übersicht der von Bebauung
freizuhaltenden Grundstücke und
Kennzeichnung des im Zusammenhang
bebauten Bereichs

Maßstab 1:5000



(Landwirtschaftskammer Weser - Ems)

Landwirtschaftliche Betriebe und ihre Entwicklungsschutzbereiche



Radius 400 m

ca. 2.750 qm

ca. 3.700 qm

ca. 4.900 qm

ca. 8.600 qm

Lage und zulässige Geschoßfläche der
Allgemeinen Wohngebiete und der
Mischgebiete, Kinderspielplatz